

城市規劃委員會

都會規劃小組委員會

二零零七年十二月十四日上午九時舉行的

第 363 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

伍謝淑瑩女士

黃澤恩博士

副主席

陳華裕先生

陳弘志先生

梁乃江教授

杜本文博士

黃遠輝先生

陳家樂先生

陳旭明先生

李慧琮女士

梁剛銳先生

運輸署助理署長(市區)

盧劍聰先生

環境保護署助理署長(環境評估)

許一鳴先生

地政總署助理署長(九龍)

麥力知先生

規劃署副署長／地區  
趙達萊先生

秘書

因事缺席

林雲峰教授

邱小菲女士

陳曼琪女士

方和先生

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)

夏鎋琪女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

劉星先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

凌志德先生

城市規劃師／城市規劃委員會

張志強先生

## 議程項目 1

### 通過都會規劃小組委員會二零零七年十一月三十日第 362 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零零七年十一月三十日第 362 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

#### (a) 發還分區計劃大綱核准圖

2. 秘書報告說，二零零七年十二月四日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把坪洲分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)作出修訂，發還該分區計劃大綱核准圖一事將於二零零七年十二月十四日在憲報公布。

#### (b) 放棄城市規劃上訴

城市規劃上訴個案編號：2007 年第 7 號  
在劃為「住宅(丁類)」及「康樂」地帶的  
元朗厦村第 124 約地段第 4 號(部分)、第 5 號(部分)、  
第 6 號(部分)及第 7 號(部分)、第 125 約地段第 1498  
號 B 分段餘段(部分)、第 1527 號餘段、第 1528 號餘  
段及第 1529 號餘段和毗連政府土地  
作臨時新車檢查中心及辦公室(為期三年)  
(申請編號 A/YL-HT/469)

---

3. 秘書報告說，城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)於二零零七年四月十九日接獲一宗上訴，上訴人反對城規會於覆核後駁回一宗申請(編號 A/YL-HT/469)的決定。有關申請涉及把於《厦村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-HT/8》上劃為「住宅(丁類)」及「康樂」地帶的一塊土地作臨時新車檢查中心及辦公室(為期三年)。上訴人於二零零七年十一月九日自

願放棄上訴。上訴委員會於二零零七年十二月七日正式確定上訴已根據《城市規劃（上訴）規例》第 7(1)條放棄。

(c) 上訴數據

4. 秘書表示，截至二零零七年十二月十四日，上訴委員會尚未聆訊的個案有 12 宗。有關上訴的詳細數據載列如下：

得直	:	20
駁回		106
放棄／撤回／無效	:	126
有待聆訊	:	12
有待裁決	:	3
合計	:	267

港島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) Y/H15/3 申請修訂《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/24》，以修訂香港仔惠福道香港仔內地段第 451 號有關「住宅(甲類)」地帶的「註釋」  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H15/3 號)

[許一鳴先生此時到達參加會議。]

5. 申請地點的現有擁有人是一間財團公司，由信和置業有限公司(下稱「信和」)、南豐發展有限公司和嘉華地產有限公司(下稱「嘉華」)所組成。黃澤恩博士和陳旭明先生近期分別與信和及嘉華有業務往來，就此項目申報利益。小組委員會備悉黃澤恩博士和陳旭明先生尚未到席。

## 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／港島林智文先生和申請人代表何嘉寶女士此時獲邀出席會議。

7. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／港島林智文先生向委員簡介申請的背景。

8. 林智文先生借助 PowerPoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人所提交的建議(詳載於文件第 1.1 段)；
- (b) 申請地點和附近地區的特色(詳載於文件第 7.1 和第 7.2 段)；
- (c) 申請地點的規劃和土地用途歷史(詳載於文件第 3.1 至第 3.4 段)；

[杜本文博士、梁剛銳先生和陳弘志先生此時到達參加會議。]

- (d) 政府部門的意見(詳載於文件第 9 段)，摘要指出地政總署反對申請，理由是申請地點已於二零零七年十月十五日在公開拍賣中售出，可以根據《建築物(規劃)規例》所准許及賣地條件所訂立的要求進行發展，而賣地條件亦已在土地售價內反映出來。建築署對申請沒有負面意見，但表示申請人應提供科學性的措施，以支持關於風廊的建議。當局並無接獲其他相關政府部門的負面意見；
- (e) 在法定公布期內共接獲 16 份公眾意見書，其中六份支持／並不反對申請，七份(包括申請地點的現時擁有人)反對申請，三份則對申請提出意見／表示關注。有關反對／支持／意見／關注的理由詳載於文件第 10 段；以及

- (f) 規劃署的意見-規劃署並不支持申請，理由詳載於文件第 11.1 至 11.4 段。當局認為申請地點現時劃為「住宅(甲類)」地帶是適當的，而擬議住宅發展的地積比率，根據《建築物(規劃)規例》的規定亦是可容許的，與該區的同類住宅發展並非不相協調。把申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶的決定，先前曾根據《城市規劃條例》通過了所有的法定制圖程序。此外，申請地點附近的低層至中層發展亦促進該處的氣流的滲透。申請地點的發展不會對毗鄰土地用途造成可見的空氣流通問題，因為該處的氣流大部分來自東北、西南或東南。申請人並無提供有力理據，以證明擬議的發展限制能有效解決空氣流通、視覺和環境方面的問題。另外，大廈之間的距離等有關詳細建築物設計的事宜在《建築物條例》有所涵蓋，亦可在提交建築圖則的階段處理。有關契約就申請地點所提出的現有高度限制(主水平基準上 110 米)是經詳細研究後所制定，以減輕對附近地區造成的不良視覺影響，在該區而言規模看來並非過大。至於公眾人士擔心申請地點的拆卸／興建工程會造成噪音、空氣和衛生方面的滋擾，發展商進行工程須符合《空氣污染管制條例》和《噪音管制條例》等有關管制環境污染的條例的規定。對於保留有關地點的樹木，有關「保護樹木」和「園景設計總圖」的條文已包括在賣地條件內。對於可能會對雀鳥造成的影響，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示有關的兩個雀鳥品種是常見和廣泛散布的品種，在香港並不具有保育價值，附近亦有其他林木區可作它們的合適棲居處。在平台和特高構築物方面，地政總署表示使用特高構築物一般不會獲得批准。平台設計屬詳細設計範疇，可在提交圖則的階段加以處理。

9. 主席繼而請何嘉寶女士闡述這宗申請。何嘉寶女士借助 PowerPoint 簡報軟件，提出以下要點：

- (a) 被樹木覆蓋的申請地點，北面是賽馬會復康中心，東北面是一所安老院，東南面是深灣遊艇會，需要一個寧靜的環境；

- (b) 位於鴨脷洲，由三座建築大樓直線排列組成的深灣軒，被認為是「屏風樓宇」的例子，阻擋了該區的海景和氣流。有關地點的地積比率達八至十倍，會導致同類發展；
- (c) 「住宅(甲類)」地帶「註釋」的擬議修訂為：
  - (i) 訂立的最高准許住用地積比率和非住用地積比率分別為 6.5 倍和 0.5 倍；
  - (ii) 在大廈之間訂立 15 米的距離；以及
  - (iii) 在平台設計上提供通風廊。

[陳華裕先生此時到達參加會議。]

- (d) 倘容許興建道路，申請地點會成為最高地積比率為 10 倍的丙類地盤，其上可以發展三幢高 30 層的屏風樓宇。這樣形式的發展，必定會阻擋南面的氣流及毗連賽馬會復康中心和安老院的海景；
- (e) 在申請地點發現的兩種雀鳥，即黑耳鷹和毛雞，在內地屬受保護品種，在擬議發展的建築工程進行期間應受到保護。在申請地點發現的數百棵樹木應該保留，作為鳥類和動物的棲居地；
- (f) 毗連的賽馬會復康中心關注保安和環境衛生問題，亦擔心建築工程進行期間緊急車輛會受到阻礙。深灣遊艇會亦擔心保存樹木和保護雀鳥的問題；
- (g) 申請地點未來的「屏風樓宇」和深灣軒會產生視覺問題，對前往香港仔港灣珍寶海鮮舫的遊客造成不良視覺影響，亦會不利於香港旅遊業的形象；以及
- (h) 分區計劃大綱圖沒有訂立大廈之間距離和布局的限制。此外，地政總署和屋宇署未能透過審核建築圖則及確保賣地條件內關於設計形式及布局的條款獲

得履行而實施適當的管制；因此政府部門尚未根據現行機制解決「屏風樓宇」的問題。

10. 委員提出以下問題：

- (a) 要求澄清該區氣流的方向；
- (b) 建築物範圍的規模；
- (c) 建議大廈之間相距 15 米有何理據；
- (d) 既然賣地條件已訂立關於「保護樹木」和「景觀」的條文；而漁護署署長亦確定有關的兩個雀鳥品種是常見和廣泛散布的品種，在香港並不具有保育價值；則對保育樹木和保護雀鳥提出關注的理據為何；以及
- (e) 通風廊的定義和要求。

11. 林智文先生回答時提出以下各點：

- (a) 按文件第 11.1(b)段所述，吹往有關地點的盛行風大部分來自東北、西南或東南；鑑於申請地點附近的是低層至中層發展，該處未來發展對空氣流通的影響會十分輕微；以及
- (b) 並沒有建築物範圍的規模方面的資料。

12. 何嘉寶女士提出以下各點：

- (a) 建議建築大樓之間相距 15 米，是考慮到內地城市採用的 20 米樓宇分隔標準和香港的密集式建築物環境；
- (b) 由於僅會保留大型樹木，小型樹木會從申請地點移走，雀鳥的自然棲居地會被破壞；以及



- (c) 擬議發展的建築物布局和設計須與該區的盛行風彼此協調，以減低空氣流通影響。

13. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知申請人代表聆訊程序已經完成，小組委員會會在她離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

14. 委員一般認為擬議修訂不能接受，提出了以下意見和問題：

- (a) 有關地點現時土地用途區劃所涉的管制，以及賣地條件內訂立的規定，看來是足夠的；
- (b) 關於讓發展商和市民大眾確定發展會得以進行，有需要在考慮公眾權益時著眼於更大的層面，以及要尊重合約精神；過往在考慮同類個案時已討論過其重要性；
- (c) 有關發展的詳細設計階段，相信發展商會妥為考慮社區的更大訴求和社會責任；
- (d) 申請內並沒有提出科學性證據以支持申請人的聲稱，即大廈之間相距 15 米的建議在改善空氣流通方面十分有效；以及
- (e) 修訂申請書內所用的字眼「建築大樓」並無清晰定義，因為底部連在一起的大樓理論上可以被視為一座大樓。倘申請獲得批准，在執行大廈間距的規定時可能會有困難。

15. 主席回應一名委員的詢問時，表示劃定有關地盤作「住宅(甲類)」發展是數年前的決定，反映的是當時採用的政策和考慮因素。由於社會的訴求有所改變，對建築物規模和空氣流通問題日益關注，規劃署會與地政總署合作，在分區計劃大綱

圖和將來賣地地盤的賣地條件內訂立相關發展限制，如建築物密度和高度限制，以及非建築區安排，以確保未來發展配合附近環境。爲了配合行政長官施政報告中的「優質城市、優質生活」主題，規劃署現正就分區計劃大綱圖進行檢討，以便減低發展密度和規模。對於已出售的賣地地盤及在第12A條申請的規限下，當局會透過行政手段及與相關政府部門合作，要求有關發展商留意市民和城規會委員在考慮申請時所關注的問題。

16. 對於另一名委員詢問把有關地點劃爲「住宅(甲類)」地帶的理據，主席回應時指出，由於對房屋用地的需求甚高，有關地點在數年前曾被確定作夾心階層房屋計劃、居者有其屋計劃和私人房屋發展的用途。

17. 一名委員要求澄清就勾地表所載賣地地盤檢討發展參數的事宜。麥力知先生答稱載於勾地表內的地盤可隨時安排拍賣，因此賣地條件不能在年中進行修訂。本財政年度勾地表內的資料可於地政總署網頁查閱。主席補充說政府會檢討下一個財政年度的勾地表，並在有需要時就相關地盤收納適當的發展限制。

18. 主席回應一名委員的詢問時，表示可邀請屋宇署代表向委員簡介《建築物條例》關於規管建築物設計的規定。

19. 主席總結委員的意見，表示申請的擬議修訂被視爲不能接受。當局會要求地政總署向發展商轉達委員對未來發展與附近環境是否協調所表達的關注。

20. 經商議後，小組委員決定拒絕修訂申請，理由如下：

- (a) 有關地點現時劃爲「住宅(甲類)」地帶應該是適合的，因爲可在這個地帶內批准的發展不會與附近地區不相協調；以及
- (b) 申請書內未有提供足夠資料，以證明有關地點的擬議發展限制可以改善該區的空氣流通、視覺和環境影響。

[黃澤恩博士和陳旭明先生此時到達參加會議；麥力知先生此時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) Y/H14/1 申請修訂《山頂區分區計劃大綱核准圖  
編號 S/H14/7》，把香港司徒拔道 45 號  
(內地段第 7327 號)的土地由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」  
註明「住宅發展及歷史建築物原址保育」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/H14/1 號)
- 

### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士和以下申請人代表此時獲邀出席會議：

何小芳女士 ) 長春社代表

李少文先生 )

22. 主席歡迎上述人士出席會議，並簡略解釋聆訊的程序。主席繼而請高級城市規劃師／港島譚燕萍女士向委員簡介申請的背景。

23. 譚燕萍女士借助 PowerPoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

- (a) 申請人所提交的建議詳載於文件第 1.1 和第 1.2 段。申請人建議把申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展及歷史建築物原址保育」地帶。擬議地帶區劃的規劃意向是原址保留景賢里和花園，並促進住宅發展；
- (b) 申請人提出的理據撮錄於文件第 2 段。景賢里於二零零七年九月十五日根據《古物及古蹟條例》被宣布為暫定古蹟，為期 12 個月。申請人認為「臨時」宣布不足以長期保留歷史和文化遺產；

- (c) 申請地點和附近地區的特色詳載於文件第 7.1 和第 7.2 段；
- (d) 申請地點的現時擁有人曾於二零零七年十二月四日提出第 12A 條申請，要求修訂山頂區分區計劃大綱圖，把有關申請地點和申請地點西面的毗連政府土地由「住宅(丙類)1」地帶和「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展及歷史建築物原址保育」地帶。有關地點的擁有人於二零零七年十二月十三日寫信給城市規劃委員會，表示會提交補充資料以支持第 12A 條申請。就此，第 12A 條申請會於接獲補充資料後才開始處理。申請人二零零七年十二月十三日的信件在會上呈閱，以供委員參考；
- (d) 政府部門的意見-相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。古物古蹟辦事處現正就景賢里的歷史和建築情況進行可行性研究和評估。古物事務監督會以有關的研究結果和建議為基礎，以考慮景賢里是否應根據《古物及古蹟條例》宣布為古蹟。土地擁有人和政府亦一直有就建築物的復修和發展權事宜進行討論；
- (e) 在法定公布期內共接獲五份公眾意見書，其中兩份支持申請，一份(由申請地點的現時擁有人提出)反對，兩份對申請提出意見。就申請提出反對／支持／意見的理由詳載於文件第 10.2 段；以及
- (f) 規劃署的意見-規劃署建議延期考慮申請，以待古物古蹟辦事處完成就景賢里的歷史和建築情況進行的可行性研究和評估，古物事務監督決定是否宣布景賢里為古蹟，以及土地擁有人和政府就復修計劃和發展權事宜討論的結果。

24. 主席繼而請何小芳女士闡述這宗申請。何小芳女士借助 PowerPoint 簡報軟件簡介建議，提出以下要點：

- (a) 景賢里原本的面貌別具特色，引人入勝，可惜屋頂部分已經損壞；
- (b) 一些報章近期報導，古物古蹟辦事處委託的保育專家已完成評估，確定景賢里的歷史和文物價值符合評估文物的標準，可宣布為古蹟；
- (c) 一份報章近期報導，現時擁有人打算把整幢建築物拆卸。因此，給予景賢里法定保障至為重要。新的地帶區劃旨在促進住宅發展，但原址保留景賢里及其花園的現有文物結構；
- (d) 相關政府部門並不反對申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從城市設計的角度而言支持申請；以及
- (e) 擬議的地帶區劃可確保花園特色和景賢里的房屋得以保留。為了令有關地點的文物保育有清晰的方向，有責任保護建築環境的城規會應著手考慮對該地點訂立適當的規劃意向，而非等待政府的行政決定。

25. 委員提出以下問題：

- (a) 在申請中兼建議住宅發展和文物保育的理據；
- (b) 古物事務監督作出決定及土地擁有人和政府的討論有結果需時多久；
- (c) 擬議住宅發展與現時的傳統中國式建築物是否協調；
- (d) 這宗申請倘獲得批准，會否凌駕於申請地點的其他可能方案；
- (e) 考慮到《城市規劃條例》並沒有保護古蹟的條文，這宗申請的目的何在；以及

(f) 澄清暫定古蹟所涵蓋的範圍。

26. 高級城市規劃師／港島譚燕萍女士回答時作出以下回應：

- (a) 古物古蹟辦事處所委託的保育專家已完成文物評估，有關評估已提交發展局以供考慮。古物事務監督會於宣佈暫定古跡的有效期內作出決定；
- (b) 有關地點的現時擁有人表示有意於兩星期內提交補充資料，以支持其第 12A 條申請，而當局會於接獲補充資料當日起計的三個月內把申請提交小組委員會考慮；
- (c) 宣佈暫定古蹟的有效期內，景賢里可保持現狀；在進行拆除或伐樹工程前，必須取得古物事務監督的批准；以及
- (d) 倘標題申請獲得批准，有關地點的規劃意向和土地用途區劃會根據申請所建議的修訂而更改。有關地點的建議必須符合分區計劃大綱圖內訂立的修訂規定，除非分區計劃大綱圖有進一步修訂。

27. 何小芳女士亦提出以下各點：

- (a) 有關建議旨在於文物保育和尊重土地擁有人發展權方面取得平衡。景賢里現有的結構和花園會得以保留，而有關地點指定範圍則可考慮進行住宅發展。倘就有關地點上搭建的現有建築物進行拆除／重建工程，須事先取得城規會的批准；
- (b) 根據擬議修訂，有關地點發展項目的建築物布局和設計須提交城規會考慮。減去景賢里的總樓面面積後，可作住宅發展的總樓面面積約為 8 000 平方呎，相等於二至三層樓的高度。有關發展對附近環境可能造成的影響看來是可以接受的；

- (c) 規劃涉及持續不斷的進程，亦會有所改變。有關建議可促使在分區計劃大綱圖上明確地訂立規劃意向，確保在有關地點的文物保育方面實施有效的規劃管制；
- (d) 《香港規劃標準與準則》第 10 章表示應建議適當的地帶區劃和用途，以保護並保留在歷史或建築方面具有價值，而尚未宣佈為古蹟的建築物。因此，在分區計劃大綱圖內訂明須就現有建築物的拆卸／重建事先向城規會取得許可，是適當的做法；以及
- (e) 鑑於宣布暫定古蹟的有效期限僅 12 個月，亦有人擔心僅會保留現有建築物，故看來必須修訂分區計劃大綱圖，以保護整個地盤。

28. 由於申請人代表沒有進一步意見，委員亦再無提出其他問題，主席告知他們聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後進一步商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人代表和規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

#### 商議部分

29. 小組委員會備悉黃澤恩博士和陳弘志先生均是古物諮詢委員會的成員，就此項目申報利益。由於規劃署要求延期考慮這宗申請，黃澤恩博士和陳弘志先生可以留席。

30. 一名委員與申請人一樣，關注到景賢里應保留整個地盤的問題。另一名委員提及文件附件中，宣布位於司徒拔道45號的內地段第7327號為暫定古蹟的古物及古蹟公告，指出景賢里大樓和位於內地段第7327號的毗連土地已包括在暫定古蹟的宣布中。

31. 一些委員認為，在未知道土地擁有人和政府的討論結果，以及政府對評估景賢里古蹟地位的看法時考慮這宗申請，實屬言之過早。雖然申請人希望保護歷史建築物的意向值得欣賞，但更適當的做法是根據《古物及古蹟條例》的規定保護歷史建築物免被拆卸。

32. 一名委員留意到有關地點的現時擁有人曾提交一項第 12A 條申請，認為倘於現階段考慮標題申請，可能會對土地擁有人不公平。兩宗申請最好一併獲得考慮。

33. 主席表示委員大致上同意規劃署關於延期考慮申請的建議。

34. 經商議後，小組委員決定如規劃署所建議般延期對申請作出決定，以待古物事務監督根據古物古蹟辦事處就景賢里的歷史和建築價值進行的可行性研究及評估結果，決定景賢里應否列為古蹟；以及土地擁有人和政府就復修計劃和發展權事宜進行討論的結果。

[高級城市規劃師／港島葉子季先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/H8/386 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶及「道路」用地的北角繼園下里 1 至 7 號、9 至 11 號、15 至 21 號(單數)及 2 至 16 號(雙數)進行綜合住宅發展及略為放寬地積比率及建築物高度限制  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/386 號)
- 

##### 簡介和提問部分

35. 主席表示申請人申請規劃許可，以便在一個劃為「綜合發展區(2)」地帶的地盤及一個劃作「道路」用地的地方進行綜合住宅發展及略為放寬地積比率及建築物高度限制。有關「綜合發展區(2)」地帶和相關的發展限制，涉及關於修訂《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/20》的申述，有關修訂是就該「綜合發展區(2)」地帶訂立八倍的地積比率限制和主水平基準上 120 米和主水平基準上 140 米的建築物高度限制。由



於城市規劃委員會尚未考慮有關申述，申述亦尚未提交予行政長官會同行政會議批准，考慮標題申請，會先於行政長官會同行政會議的決定。因此，規劃署建議延期考慮有關申請，理由詳載於文件第 2.1 和第 2.2 段。

36. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定延期就申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就北角分區計劃大綱圖的申述作出決定。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(ii) A/H8/387 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
北角京華道14至30號進行住宅發展  
(都會規劃小組委員會文件第 A/H8/387 號)

---

38. 申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的一間附屬公司提出。小組委員會備悉陳旭明先生近期與恒基有業務往來，就此項目申報利益。由於申請人要求延期考慮申請，陳旭明先生可以留席。

#### 簡介和提問部分

39. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年十二月六日要求延期至將於二零零八年一月四日舉行的下一次小組委員會會議中考慮其申請，以便有時間處理有關政府部門所提出的意見。

#### 商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，並同意倘申請人並無提交須公布的進一步資料，申請應提交予小組委員會，以便在定於二零零八年一月四日舉行的下一次會議上考慮。

[陳旭明先生此時暫時離席。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/H21/130 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
鰂魚涌英皇道979號太古坊  
進行辦公室發展  
(修訂已批准的總綱發展藍圖)  
(都會規劃小組委員會文件  
第 A/H21/130 號)

---

41. 秘書報告說，在會議舉行前有兩批人士提出請願，並向小組委員會提交了兩封信，表示反對所申請的擬議辦公室發展。提交第一封信的為東區區議會議員梁玉貞女士、候任東區區議會議員趙家賢先生，以及立法會議員李柱銘先生和楊森博士的聯合辦事處的代表。提交第二封信的為東區區議會議員梁兆新先生，該信並附上約 300 個區內居民的簽名。兩封請願信於會上呈閱，以供委員參考。

42. 申請由太古地產有限公司(下稱「太古」)的一間附屬公司提出。陳旭明先生近期與太古有業務往來，就此項目申報利益。小組委員會備悉陳旭明先生已暫時離席。此外，杜本文博士是東區區議會議員，就此項目申報利益。由於有關的東區區議會議員提出的意見僅為他們自己的意見，而杜本文博士並無在區議會的討論中就這宗申請提出任何意見，小組委員會同意他可以留席參與此項目的討論。

#### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／港島葉子季先生請委員留意會上呈閱、日期為二零零七年十二月十二日的信件，該信來自立法會議員李柱銘先生和楊森博士、東區區議會議員梁玉貞女士和候任東區區議會議員趙家賢先生。他繼而借助 PowerPoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議辦公室發展(修訂已批准的總綱發展藍圖)；

- (c) 政府部門的意見-規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，並認為建議把兩幢極高的建築物(主水平基準上 246.6 米和 270.25 米)設於有關地點並不適當。此外，擬議建築物 2A 的高度為主水平基準上 246.6 米，與附近發展(高度僅由主水平基準上 88 米至 136 米)會形成強烈對比，對海濱的布局而言過份顯眼。與獲批准的總綱發展藍圖相比，擬議的建築物 2A 阻隔了糖廠街和太古灣道軸線沿途可能會出現的視覺長廊／通風廊。建築署表示建築物 2A 和 2B 的層高均為 4.5 米，高於辦公室發展通常所需的高度，而擬議計劃看來會對社區造成較大的視覺影響。運輸署認為申請人提交的交通陳述書不能接受，申請人應提交交通影響評估報告。政府產業署署長認為財政司司長法團作為康和大廈的共同業主之一，其相關土地權益會受到威脅；倘申請獲得批准，財政司司長法團有份持有地段的重建潛力亦會受到不良影響。此外，修訂總綱發展藍圖的好處亦不明顯；
- (d) 在法定公布期內共接獲 103 份公眾意見書，其中 96 份表示支持(有 83 份採用標準格式，11 份採用標準信件形式，均包括附帶資料)，七份反對。反對者主要關注到擬議發展建築物高度過高，以及對附近地區造成的不良視覺影響；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署並不支持申請，理由載於文件第 11.2 和 11.3 段。已獲准總綱發展藍圖(於一九九九年批准的編號 A/H21/96 申請)的擬議修訂看來並非輕微修訂，而是建築大樓的坐向和建築物高度會經歷基本性質的改變。由於申請上次在一九九九年獲得批准後，規劃情況有所改變，擬議建築物 2A 和 2B(高度分別為主水平基準上 246.6 米和 270.25 米)對該區而言均被視為過高。相對於先前獲批准的總綱發展藍圖而言，建築物 2A 阻隔了糖廠街和太古灣道軸線沿途可能會出現的視覺長廊，因此並不理想。此外，擬議的休憩用地供應看來亦未能符合期望，因為擬議休憩用地大部分均計劃於重建的後期處理，並沒有確定的落實計劃。至於有

公眾提出支持方面，雖然擬議重建可能會為該區帶來更多經濟活動，但擬議發展從城市設計和交通的角度而言是不能接受的。

44. 葉子季先生回應一名委員的詢問時，請委員留意文件第 9.1.1(b) 段，澄清總城市規劃師／城市設計及園境認為高度為主水平基準上 246.6 米的擬議建築物 2A，與海濱附近的其他發展(高度僅為主水平基準上 88 米至 136 米)相比實屬過高。總城市規劃師／城市設計及園境擔心擬議發展在海濱的布局中會過分顯眼。

45. 同一名委員要求澄清現時計劃與先前獲批准計劃相比，擬議建築物在高度上的改變。葉子季先生回答時請委員留意文件附錄 1a 圖 A5.1b，表示擬議建築物 2A 的高度由先前獲批准的主水平基準上 294.9 米減至主水平基準上 246.6 米(即降低了約 48 米)，擬議建築物 2B 的高度則由主水平基準上 160 米增至主水平基準上 270.25 米(即增加了約 110 米)。因此整體的建築物高度影響是巨大的。

#### 商議部分

46. 一些委員不支持申請，並提出以下關注和意見：

- (a) 建築物高度為主水平基準上 301 米而獲得批准的港島東中心，不應作為鰂魚涌區的參考高度，因為該發展由於情況特殊，在計算地積比率時收納了毗鄰位於「休憩用地」地帶的私人土地，因此出現了極高的建築物。擬議建築物 2A 和 2B 的建築物高度在區內看來規模過大；
- (b) 申請地點是數年前獲批准先前申請(編號 A/H21/96)所涉的地點；在先前獲批准的計劃中，建築物 2A 的建議高度為主水平基準上 294.9 米，考慮到規劃情況有所改變，建議高度實屬過高；
- (c) 擬議發展會令侵佔山脊線的情況惡化，因此並不理想；

- (d) 由於康和大廈計劃提供一塊大型休憩用地，因而出現的匯集土地問題會令提供休憩用地在落實方面出現困難；
- (e) 擬議發展會阻隔糖廠街和太古灣道沿途的視覺長廊，因此並不理想；擬議發展亦會對附近地區的交通造成不良影響；以及
- (f) 就「綜合發展區」地帶而言，綜合性是主要的考慮因素，但現時提出的申請中卻沒有考慮這個因素。現時的申請僅著眼於落實私人發展的利益，而延遲為公眾利益提供休憩用地。

47. 主席表示所申請的擬議修訂是不能接受的，因為總綱發展藍圖並沒有處理該區涉及的建築物高度／坐向問題及提供公眾休憩用地的問題，在設計方面並沒有足夠理據支持擬議修訂。

[黃遠輝先生此時離席。]

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議布局並不理想；因為建築物的坐向會阻隔視覺長廊／通風廊，而休憩用地僅計劃於重建的後期提供，並沒有確定的落實計劃；
- (b) 擬議建築物 2A 和 2B 的高度分別為主水平基準上 246.6 米和 270.25 米，對該區而言看來過高。申請書內的資料並不能證明擬議發展不會對附近地區造成任何不良的視覺影響；以及
- (b) 申請人並無提交交通影響評估，而申請書內並無提出足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區的交通造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／港島葉子季先生出席會議解答委員的詢問。葉先生此時離席。]

[陳旭明先生此時返回會議席上，陳弘志先生此時離席。]

### 荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/TY/99

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的

青衣楓樹窩路青輝村政府土地

設置公用事業設施裝置(組合式變壓器)

(都會規劃小組委員會文件第 A/TY/99 號)

---

#### 簡介和提問部分

49. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士借助 PowerPoint 簡報軟件簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，摘要指出小組委員會於二零零七年一月十九日決定延期對申請作出決定，以待進一步研究擬議組合式變壓器是否可設於其他適當而可行的地點，因為一些委員認為擬議變壓器設於申請地點，會在視覺上造成障礙，亦會妨礙現有行人徑。規劃署曾與申請人和相關政府部門就其他地點進行了詳細的研究。一如文件第 2 段所詳述，在青輝村內或附近確定了九個其他地盤。經詳細調查後，其中一些地盤(即地點 4、5、7 或 9)是可接受的其他地點，與原先建議的地點相比具有優勢，值得進一步研究。在該等地點中，地點 5 被視為最適當的地點；

[許一鳴先生此時暫時離席。]

- (b) 擬議的公用事業設施裝置（組合式變壓器）用途；
- (c) 政府部門的意見-相關政府部門對申請沒有反對或負面意見。政府部門對所確定的九個其他地盤的意見撮錄於文件第 4 段；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，亦沒有接獲經葵青民政事務專員轉介由區內人士提出的反對。葵青民政事務專員表示，青衣青輝村鄉村擴展區鄉村委員會於二零零七年七月二十九日發出的信件中，確定村代表接納把申請地點作擬議用途；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署不支持這宗申請，理由載於文件第 6.3 段。在申請地點進行擬議用途，在視覺上會構成障礙，亦會妨礙現有行人徑，特別是西鄰有一個垃圾收集站。規劃署與申請人和相關政府部門合作，並徵詢他們的意見，就其他地點進行了詳細調查，在九個所確認的其他地點中，發現有其他選擇可作擬議用途，而該等地點與申請中所建議的地點相比具有優勢，值得進一步研究。因此在擬議組合式變壓器的地點選擇方面應加以考慮，以容許在地點選擇方面有最大的靈活性。

50. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

51. 一些委員認為把擬議組合式變壓器設於申請地點不能接受，並提出以下觀點：

- (a) 在申請地點進行擬議用途在視覺上會構成障礙，亦會妨礙現有行人徑；
- (b) 擬議變壓器的申請地點其實會在行人徑沿途形成一個隱蔽角落，容易被用來進行犯罪活動；
- (c) 就九個其他地盤所預見的問題並非不能解決；以及

[許一鳴先生此時返回會議席上。]

- (d) 應該更致力於重新評估所確認的九個其他地點，特別是地點 5，的可行性。

52. 陳月媚女士回應主席的詢問時，表示葵青民政事務專員尚未就九個其他地盤諮詢區內人士。一名委員認為擬設組合式變壓器，是為服務青輝村的村民，葵青民政事務專員應主動就其他地盤徵詢區內人士的意見。

53. 主席總結委員的意見，表示根據規劃署進行的地盤研究，確有其他地點可用來為青輝村設置擬議的組合式變壓器。

54. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 在申請地點設置擬議的組合式變壓器，在視覺上會構成障礙，亦會妨礙在現有行人徑暢順地行走，並會形成不利於行人安全的隱蔽角落；以及
- (b) 應考慮在村內或附近尋找其他可供使用的地點，以發展擬議組合式變壓器。

[杜本文博士此時離席。]

## **議程項目 6**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/KC/327

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的

葵涌禾塘咀街／大窩口道前葵涌工廠大廈

興建分層住宅(租住公屋)(修訂核准發展計劃)

(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/327 號)

---

55. 秘書表示由於這宗申請由房屋署提出，而房屋署負責香港房屋委員會(下稱「房委會」)的行政工作，故以下委員就這宗申請申報利益：



伍謝淑瑩女士 - 以規劃署署長身份	房委會建築小組委員會和策劃小組委員會成員
麥力知先生 - 以地政總署助理署長身份	地政總署署長(房委會成員)的助理；
夏鎋琪女士 - 以民政事務總署助理署長身份	民政事務總署署長(房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會成員)的助理。
黃澤恩博士]	
林雲峰教授]	近期與房委會有業務往來
陳旭明先生]	
黃遠輝先生 -	房委會成員；以及
陳家樂先生	前房委會成員

56. 小組委員會備悉林雲峰教授和夏鎋琪女士已就無法出席會議致歉；黃遠輝先生和麥力知先生已經離席。由於主席和副主席均申報利益，委員同意主席可基於實際需要繼續主持會議。

[黃澤恩博士、陳旭明先生和陳家樂先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，摘要指出對編號 A/KC/278 已批准規劃申請的擬議修訂涉及增設 18 個泊車位和刪除一條行人天橋。小組委員會於二零零七年七月十三日決定延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步

資料，以解決小組委員會關注的問題；有關問題涉及澄清行人天橋的目的／功能，刪除行人天橋的原因，行人設施的位置及擬議公共屋邨落成後的預測模式及交通和行人量，改善交通安排，以及已徵詢其對擬議修訂意見的區內組織／居民。申請人為支持申請而提交的補充資料詳載於文件第 2 段；

- (b) 擬興建分層住宅(租住公屋)(修訂核准發展計劃)；
- (c) 政府部門的意見-相關政府部門(包括運輸署)並不反對申請；
- (d) 在法定公布期內接獲一份關於進一步資料的公眾意見書，表示關注電單車泊車位的供應問題；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署不反對這宗申請，理由載於文件第 5.1 和 5.2 段。

58. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

59. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回應一名委員的詢問時澄清，有關發展的泊車位會設於申請地點西南面葵涌邨內，而提供額外泊車位，旨在方便未來居民。

60. 主席詢問葵涌邨第二期地盤的擬議用途。陳月媚女士回應指有關地盤建議作公眾休憩用地之用。公眾休憩用地落成後，會交予康樂及文化事務署負責保養和管理。

61. 一名委員對申請中建議刪除行人天橋的部分有所保留，認為擬議行人天橋可讓未來居民來往申請地點和附近發展之間時，有一個直接而方便的行人連接。

62. 在主席的要求下，盧劍聰先生請委員留意文件第 3.1.1 段，並解釋提供行人天橋，可能會促使行人不使用道路而使用天橋，從道路安全的角度而言有優點。然而，即使在有關路口設置現有地面過路設施，大窩口道仍可以按容量發揮其作用。

鑑於道路容量，必然會設置地面過路設施；而在過去十年，香港市民越來越傾向使用路面行人過路設施。因此，即使在已有路面行人過路設施的情況下設置行人天橋而重複了同樣的功能，仍有需要保留現時的地面行人過路設施。

[杜本文博士此時返回會議席上。]

63. 盧劍聰先生請委員留意文件附錄 IV，進一步說明根據申請人所提交的葵涌工廠大廈交通和行人流量調查，新的行人天橋預計每小時會有 200 多至 300 名行人使用，與天橋設計的每小時 4 500 多人的容量相比，用量極度偏低。根據審計署於二零零七年十一月二十八日頒布的審計報告第 49 期，香港有很多行人天橋和隧道均使用率不足，在同時提供路面行人過路設施的地點情況尤其嚴重。有鑑於此，運輸署認為申請人建議刪除行人天橋是可以接受的。

64. 一名委員表示關注現有過路設施的分段設計。盧劍聰先生回應時表示根據申請人提交的補充資料，路面行人過路處的平均等候時間約為 45 秒，應該是可以接受的。然而，運輸署可以檢討現時分段過路安排的設計，使其更方便行人使用。

65. 一名委員認為進行實地視察，有助對地盤狀況，特別是有關路口的狀況更為了解。主席建議由城規會秘書處安排在申請地點進行一次實地視察，然後可在下一次的小組委員會會議上進一步商議有關申請。委員表示同意。

66. 經商議後，小組委員會決定延期三星期，在二零零八年一月四日舉行的下一次小組委員會會議上對申請作出決定，待秘書處安排往申請地點進行實地視察。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議解答委員的詢問。李先生此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K5/647 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的深水埗介乎長沙灣道、福榮街和毗連政府土地的一段永隆街長沙灣分層工廠大廈舊址(西面部分)興建分層住宅(租住公屋)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K5/647 號)
- 

67. 秘書表示這宗申請由房屋署提出，而房屋署負責香港房屋委員會(下稱「房委會」)的行政工作，故以下委員就此申請申報利益：

伍謝淑瑩女士 - 以規劃署署長身份 房委會建築小組委員會和策劃小組委員會成員

麥力知先生 - 以地政總署助理署長身份 地政總署署長(房委會成員)的助理；

夏鎂琪女士 - 以民政事務總署助理署長身份 民政事務總署署長(房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會成員)的助理。

黃澤恩博士]

林雲峰教授] 近期與房委會有業務往來

陳旭明先生]

黃遠輝先生 房委會成員；以及

陳家樂先生 前房委會成員

68. 小組委員會備悉林雲峰教授和夏鎂琪女士已就無法出席會議致歉；黃遠輝先生和麥力知先生已經離席；黃澤恩博士、

陳旭明先生和陳家樂先生已暫時離席。由於主席和副主席均申報利益，委員同意主席可基於實際需要繼續主持會議。

### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生請委員留意於會上呈閱、由環保觸覺於二零零七年十二月五日發出的信件；該信基於高發展密度、不良的屏風效應，擬議公屋發展在空氣流通和視覺方面產生的不良影響表示關注這宗申請。由於環保觸覺的信件於法定公布期屆滿後提交，屬逾時提交的資料，並沒有載於文件內。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建分層住宅(租住公屋)；
- (c) 政府部門的意見-相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲三份公眾意見書，對有關地點的擬議用途、發展的擬議地積比率和建築物高度、休憩用地的計算及發展可能造成的空氣流通影響表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見-規劃署並不反對申請，理由載於文件第 11.1 段。對於區內人士關注的問題，相關的政府部門，包括環境保護署、運輸署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，均沒有基於環境、交通和城市設計的問題對申請提出反對或負面意見。此外，申請人透過二零零七年十二月六日的信件，對公眾意見作出了一些回應，載於文件第 11.2 段。

70. 荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士回應主席的詢問時，表示擬議發展內永隆街的毗連部分並沒有計算在地積比率之內。

## 商議部分

71. 委員備悉於會上呈閱的環保觸覺信件。主席表示擬議的發展密度為總地積比率 7.7 倍，比分區計劃大綱圖准許的最高地積比率 9.0 倍為低。至於環保觸覺擔心的屏風效應問題，擬議公屋發展包括三幢 28 至 31 層的住宅大樓，以及在東京街和長沙灣道街角的一幢三層高的附屬設施大樓，與附近的擬議／現有發展彼此協調。委員基本上同意。

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一一年十二月十四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可將於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實總綱發展藍圖修訂本，收納下文規劃許可附帶條件(b)至(d)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供緊急車輛通道和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 提交排污和排水影響評估，並實施任何所需的改善工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 保養將連接地鐵長沙灣站入口的有蓋行人道，而有關情況必須符合城規會的要求。

73. 小組委員會亦議決通知申請人：

- (a) 向地政總署九龍西區地政專員提出申請，以修訂接管令範圍；

- (b) 就地鐵保護範圍的事宜與香港鐵路有限公司和路政署鐵路拓展處聯絡；
- (c) 留意緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署處理的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部
- (d) 就闢設和安排水務專用範圍徵詢水務署署長的意見，並就現有水管所需的改道、連接、保護、延長和限制負責所有費用；以及
- (e) 就符合國際非電離輻射防護委員會的指引和預防措施與中華電力有限公司聯絡，以防止干擾現有電力支站的情況。

[黃澤恩博士和陳旭明先生此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K16/30 擬在劃為「綜合發展區」地帶的荔枝角寶輪街 9 號九龍巴士總部地下及 5 樓經營商店及服務行業和辦公室  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K16/30 號)
- 

#### 簡介和提問部分

74. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年十一月二日要求延期考慮其申請，以便有時間根據《城市規劃條例》第 4A(2) 條擬備總綱發展藍圖修訂本，以供小組委員會考慮。

[盧劍聰先生此時暫時離席。]

#### 商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳月媚女士和高級城市規劃師／荃灣及西九龍莫炳超先生出席會議解答委員的詢問。陳女士和莫先生此時離席。]

### 九龍區

[九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 8

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (i) A/K7/86 在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
何文田太子道西 294 號 A 地下(部分)  
經營學校(補習學校)  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K7/86 號)
- 

##### 簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／九龍劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，擬修訂先前遭拒絕的計劃(申請編號 A/K7/83)，以解決小組委員會關注標題補習學校使用有關發展的公用地方，可能會對居民構成滋擾的問題；

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

- (b) 擬議學校(補習學校)用途；

- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門的反對；但屋宇署表示現時計劃中擬作為通往補習學校主要通道的公用後巷，是同一發展內的居民亦可使用的；



- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，以保險問題及火警和意外的責任事宜為理由反對申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署並不支持這宗申請，理由載於文件第 10.2 段，即標題補習學校並沒有直接和獨立的通道通往公用道路，而且批准申請會為其他同類申請立下不良先例。

77. 一名委員提出以下問題：

- (a) 要求闡述通往申請處所的通道及其現時用途；以及
- (b) 鑑於與先前被拒絕的申請比較，現時申請中補習學校的面積由 200 平方米減至 70 平方米，申請人其後會否就餘下面積提出申請。

[盧劍聰先生此時返回會議席上。]

78. 九龍規劃專員余賜堅先生在回應時提出以下各點：

- (a) 申請處所可經公用後巷和位於喇沙利道的側門前往，而該通道並非通往公用道路的直接和獨立通道；
- (b) 申請處所目前僅作補習學校用途；以及
- (c) 按文件繪圖 2 所述，現時申請的補習學校面積已減至 70 平方米及作間隔處理；並沒有申請更改餘下範圍的用途方面的資料。

#### 商議部分

79. 主席詢問標題發展的業主的意見；余賜堅先生在回應時表示有關發展內共有 11 名業主，而按申請書所載，其中十名業主簽署了信件以表示支持申請。因此，申請人並沒有取得標題發展所有業主的同意。

80. 余賜堅先生在回應主席詢問時，請委員留意文件附錄 II，表示小組委員會先前曾拒絕了三宗作補習學校用途的同類申請；其中兩宗是涉及現時申請處所的先前申請（編號 A/K7/81 和 A/K7/83），一宗並沒有獨立通道通往申請處所的申請（編號 A/K7/85）於二零零七年十一月二日遭小組委員會拒絕，理由是申請並無提供足夠資料，以證明同一發展的居民不會受到滋擾，而批准申請會為其他同類申請立下不良先例。余賜堅先生補充說小組委員會先前曾就有直接和獨立通道通往公用道路的同類補習學校申請批給許可。

81. 主席指出根據過往做法，補習學校應有直接和獨立通道通往公用道路，以免對同一發展的居民構成滋擾。城市規劃委員會秘書處現時正就補習學校的申請草擬指引。

82. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 申請書內沒有提供足夠資料，以證明該補習學校不會為同一發展內的現有住宅處所帶來滋擾；以及
- (b) 倘這宗申請獲得批准，會為區內其他同類申請，即位於住宅樓宇內而沒有獨立通道由公用道路直達申請處所的補習學校申請，立下不良先例。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- (ii) A/K13/229 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的九龍灣宏開道15號九龍灣工業中心地下2室部分經營商店及服務行業  
(都會規劃小組委員會文件第 A/K13/229 號)
- 

#### 簡介和提問部分

83. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年十二月十日要求延期考慮其申請，以便有時間進一步就未解決的問題徵詢消防處的意見。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iii) A/K15/83 擬在油塘四山街8號(油塘內地段第36號)

興建分層住宅

(都會規劃小組委員會文件第 A/K15/83 號)

---

簡介和提問部分

85. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年十一月二十七日要求延期考慮其申請，以便有時間提供額外資料，解決環境保護署所提出的環境問題。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

(iv) A/K18/245 擬把劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的九龍塘聯福道36號聯校運動中心停車場(部分)三層的建築物高度限制略為放寬至四層，以作准許的大學教育用途，包括教學及運動場設施(都會規劃小組委員會文件第 A/K18/245 號)

---

87. 申請由香港浸會大學所提出，涉及由香港浸會大學、香港理工大學和香港城市大學共同持有的一塊土地。秘書報告說林雲峰教授近期與香港理工大學有業務往來，林群聲教授是香港城市大學的客座教授，而梁剛銳先生是香港理工大學的兼職講師。他們就此項目申報利益。小組委員會備悉林雲峰教授和林群聲教授已就無法出席會議致歉。由於申請人要求小組委員會延期考慮其申請，梁先生可以留席。

#### 簡介和提問部分

88. 小組委員會備悉，申請人曾於二零零七年十二月五日要求延期考慮其申請，以便有時間按照與運輸署所討論的結果擬備交通影響評估。

#### 商議部分

89. 經商議後，小組委員會決定因應申請人的要求延期對其申請作出決定，以等候申請人提交進一步的文件。小組委員會同意當局應在收到申請人提交的進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦議定通知申請人，給予兩個月時間是爲了讓申請人預備擬提交的進一步資料；除非情況非常特殊，否則當局不會再批准延期。

[主席多謝九龍規劃專員余賜堅先生和高級城市規劃師／九龍劉長正先生出席會議解答委員的詢問。余先生和劉先生此時離席。]

議程項目 9

其他事項

90. 餘無別事，會議於下午十二時三十分結束。